

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOCRANE S.A - La compañía fue constituida, en la ciudad de Guayaquil, el 24 Julio de 2008 con la razón social de **INMOCRANE S.A**, e inscrite en el Registro Mercantil en 21 Julio del 2008, y aprobada por la Superintendencia de Compañías con Resolución No 4350 de 17 de Julio de 2008.

OBJETO SOCIAL: Las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, en cumplimiento de su objeto la compañía puede celebrar todos los actos civiles o de comercio y operaciones mercantiles permitidos por la ley.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General.
- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (**NIIF para PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la Nota N° 4 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2016.

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 08.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 349 de 4 de septiembre del mismo año; Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI CPAIPRS.G 11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

2.3. Moneda

a. Moneda funcional y de presentación

Los registros contables que sirven de base para la preparación de los estados financieros y las notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (USD) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador.

2.4. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificada posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos.

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo.
3. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados.

2.5. Información referida al ejercicio 2016

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2016 se presenta a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2015.

2.6. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

3. Cambios en las políticas contables y su efecto:

Los ajustes por adopción de nuevas normas y por corrección de errores, registrados a la fecha de transición de NIIF para PYMES han sido llevados al Patrimonio neto de acuerdo con lo establecido en la sección 35.

3.1 Juicios y estimaciones contables:

Juicio

Es el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía, la administración ha realizado juicios de valor, los cuales sustentan algunas estimaciones registradas en los estados financieros.

Las estimaciones y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el corto plazo.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: estimación del deterioro de las cuentas por cobrar, activos fijos y de activos en general; estimación de la depreciación de mobiliarios y equipos; estimación de la amortización de pagos anticipados; estimación de las provisiones de corto plazo,

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

estimación de la provisión para pago de impuesto a la renta (corriente y diferido) y provisión para cubrir la participación de los trabajadores en las utilidades, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: estimación del deterioro de las cuentas por cobrar, activos fijos y de activos en general; estimación de la depreciación de mobiliarios y equipos.

4.- COMPOSICION ESTADOS FINANCIEROS.

1) Activos - Activos Financieros

La Compañía evaluará en cada fecha de cierre del periodo sobre el cual se informa si existe evidencia objetiva de si un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Para ello la Compañía revisa si existen resultados o hechos posteriores al reconocimiento inicial del activo que impacten sobre los flujos de efectivo futuro estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que puedan ser estimados con fiabilidad.

4.1.1. Efectivo y equivalentes de efectivo:

El siguiente es un resumen del Efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	2016	2015
	(Dólares)	
ACTIVO:		
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo (1)	170,66	218,20
Total:	<u>170,66</u>	<u>218,20</u>

- El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

RÉGISTRO INICIAL Y PROVISIÓN DEL VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PERDIDAS EN EL INVENTARIO: Al cierre del ejercicio, los inventarios están registrados al costo, sobre los cuales la administración de la empresa, no ha considerado necesario realizar provisiones para cubrir eventuales pérdidas al relacionar el costo con el valor neto de realización, debido a que la rotación de los mismos es constante y no posee inventarios obsoletos.

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS FINANCIEROS

El siguiente es un resumen de Activos financieros, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

	2016	2015
	(Dólares)	
INVERSIONES:		
CTAS POR COBRAR RELAC LOCAL	210,52	196,17
CTAS POR COBRAR NO RELAC LOCAL (1)	-	-
CTAS POR COBRAR NO RELAC EXTERIOR	-	-
(-) Provisión cta de incobrables Y DETERIORO	-	-
Total:	<u>210,52</u>	<u>196,17</u>

(1) Las cuentas por cobrar clientes son reconocidas inicialmente al costo y se mantienen bajo el mismo esquema al cierre del periodo.

4.1.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La Compañía sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de las cuentas por cobrar, en el caso de que se produzca una reducción en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por insolvencia del deudor. El saldo de la estimación es revisado periódicamente por la Compañía para ajustarlo a los niveles necesarios para cubrir las pérdidas potenciales en las cuentas por cobrar.

4.1.3 Deterioro de activos no financieros sujetos a depreciación y amortización

En cada fecha sobre la que se informa, se evalúa la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costos de venta y su valor en uso. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros el importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

4.2- Propiedades, planta y equipos:

Los activos fijos de propiedad, planta y equipo son medidos al costo de adquisición o construcción, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada, cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados.

El costo inicial del mobiliario y equipo comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso.

Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costo de mantenimiento y de reacondicionamiento se cargan a los resultados del periodo en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultaran en beneficios futuros por el uso del inmueble, mobiliario y equipo, más allá de su estándar de desempeño original, estos son capitalizados como un costo adicional del inmueble, mobiliario y equipo.

4- ACTIVOS FINANCIEROS

El siguiente es un resumen de Activos financieros, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

	2016	2015
	(Dólares)	
CALCITO TRIBUTARIO AGRICOLA		192,21
CALCITO TRIBUTARIO IVA	96,48	13.307,96
Total:	<u>96,48</u>	<u>13.500,17</u>

Es la parte proporcional del IVA pagado en la adquisición local o importación de bienes que pasan a formar parte del activo fijo, otra parte del IVA pagado en la adquisición de bienes, de materias primas, insumos y por la utilización de otros servicios provenientes de las compras de bienes o servicios susceptibles que son usados mensualmente como crédito tributario se establecen relacionando las ventas gravadas con tarifa 14%, más las exportaciones, más las ventas de paquetes, facturadas dentro o fuera del país, tituladas a personas naturales no residentes en el Ecuador, más las ventas directas de bienes y servicios gravados con tarifa cero por concepto de IVA a exportadores con el total de las ventas, las mismas que han sido reportadas mediante sus respectivas facturas y asientos contables.

4.2.1.- Depreciación

La depreciación es reconocida en el resultado, en base a depreciación lineal sobre las vidas útiles de cada parte de un ítem de propiedad, planta y equipo.

Tipo de activo	Moneda mínima	Vida útil	Depreciación	Valor Residual
----------------	---------------	-----------	--------------	----------------

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Muebles y Enseres	200.00	10 años	100%	-
Equipo de Computación	200.00	3 años	100%	-
Vehículo	-	6 años	50%	20% del costo
Barra y armario	-	20 años	80%	20% del costo
Edificio (en proceso)	-	30 años	-	-
Activos Intangibles	-	10 años	-	-

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación son consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos.

Intangibles(Excepto Terreno)	80.000,00	80.000,00
Muebles y Enseres	25.175,00	25.175,00
vehículo Equipo de Tránsito y		
Cominero Móvil	25.576,79	25.576,79
OTROS	0	
	<u>120.751,79</u>	<u>120.751,79</u>
(-)Depreciación Acumulada Por		
Reexpresión o Revoluciones:	<u>-28.406,40</u>	<u>-28.406,40</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	149.158,19	149.158,19

4.3.- Pasivos.-

4.3.1.- Cuentas y Documentos por Pagar

Las cuentas por pagar a proveedores están registradas a su valor nominal el mismo que no difiere de su valor razonable, significativamente, debido a que se estima que sean canceladas en el corto plazo. Dichas cuentas no generan intereses y su vencimiento está establecido según las negociaciones con cada proveedor.

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

El siguiente es un resumen de cuentas y documentos por pagar, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	2016	2015
	(Dólares)	
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS / LOCALES		
CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS / LOCALES	6.180,96	51.721,30
CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS DEL EXTERIOR	-	71.300,00
Total	<u><u>6.180,96</u></u>	<u><u>123.021,30</u></u>

4.1.2.- Préstamos Bancarios:

Los préstamos bancarios se reconocen inicialmente al costo que corresponde a su valor razonable a la fecha de transacción, neto de los costos incurridos; posteriormente, se registran a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en los resultados durante el periodo de vigencia del préstamo. Asimismo, los préstamos se presentan netos de los intereses devengados.

4.1.3.- Provisiones:

Se reconoce una provisión solo cuando la compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

4.1.4.- Compensación por tiempos de servicio (Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio):

La Compañía establece una reserva para jubilación patronal en base a cálculos efectuados por un actuario independiente, según la normas NIFF (NIC 19) utilizando el Método Prospectivo y una tasa de descuento del 7%, tasa de incremento salarial del 3% y tasa de incremento de pensiones del 2.5%, lo cual es reconocido en función con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos los empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio entre 20 y 25 años en una misma institución.

En adición, de acuerdo con el Código de Trabajo los empleados que se separen mediante desahucio tienen derecho a una bonificación en función del tiempo de servicio prestado.

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

4.3.5.- Distribución de Utilidades:

En caso de que la Junta General de Accionistas decida no distribuir dividendos de un período fiscal, el registro se mantendrá como "Utilidades No Distribuidas", y se mantendrá en el Patrimonio de la Compañía. No se deberá registrar como "Dividendos por Pagar" a menos que el desembolso se efectúe en el corto plazo (hasta 3 meses).

4.3.6.- Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. El gasto por impuesto a la renta es reconocido en el resultado, excepto en el caso que, esté relacionado con items reconocidos directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias en cada ejercicio de acuerdo a la tasa impositiva vigente.

El impuesto a la renta relacionado con partidas reconocidas directamente en patrimonio en el período de transición, es reconocido en patrimonio y no en el estado de resultados.

Impuesto diferido

El impuesto diferido es presentado usando el método del pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del balance general entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores libro para propósitos de reporte financiero.

Los pasivos por impuesto diferido son reconocidos para todas las diferencias temporales impositivas, excepto:

Cuando el pasivo por impuesto diferido surge del reconocimiento inicial de menor valor de inversión o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta ni las utilidades contables ni las utilidades o pérdidas tributarias; respecto de diferencias temporales impositivas asociadas con inversiones en filiales y asociadas, donde la oportunidad del reverso de las diferencias temporales puede ser controlada y es probable que las diferencias temporales no se revertirán en el futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, créditos tributarios por pérdidas de amastre no utilizadas, en la medida que es probable que habrá utilidades impositivas contra las cuales las diferencias temporales deducibles y pérdidas tributarias no utilizadas pueden ser utilizadas salvo:

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Cuando el activo por impuesto diferido relacionado con la diferencia temporal deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocio y, en el momento de la transacción, no afecta ni las utilidades contable ni las utilidades o pérdidas imponibles, respecto de diferencias temporales deducibles asociadas con inversiones en filiales y asociadas, los activos por impuesto diferido son reconocidos solamente en la medida que es probable que las diferencias temporales serán revertidas en el futuro cercano y habrán utilidades imponibles disponibles contra las cuales se pueden utilizar las diferencias temporales.

5.- CAPITAL

El siguiente es un resumen del Capital Social al 31 de Diciembre del 2016 y 2015:

	2016	2015
	(Dólares)	
BAJARIN ALVARO PEDRO MANUEL	40,00	40,00
LESTERA FRANCISCO BENIGNO	560,00	560,00
LESTERA ABRAHAM JULIAN	200,00	200,00
Total:	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el Capital Social está constituido por 800.00 acciones, inscritas al valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

5.- Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos:

Los ingresos por ventas de productos y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien o servicio y se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía y que éstos pueden ser confiablemente medidos.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos. Los siguientes son los criterios para el reconocimiento de ingresos:

Ingresos financieros: intereses devengados en las operaciones de activos financieros.

5.1.- Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la

INMOCRANE S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

8.- HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la fecha de emisión de este informe y posterior al cierre del ejercicio del 2016, de acuerdo a la Administración de la Compañía, no hay eventos importantes que reportar y que pudieran afectar a los estados financieros adjuntos.


LERTORA ARAUJO EDMUNDO
INMOCRANE S.A
Gerente General
C.C. # 0805475232